

Pololetní zpráva

k 30. 6. 2018

Obsah

Prohlášení oprávněných osob emitenta.....	3
Všeobecné údaje o emitentovi	4
Profil emitenta	5
Popis podnikání emitenta	6
Orgány společnosti.....	11
Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta	12
Popis podnikatelského seskupení	18
Emitované cenné papíry.....	19
Hypoteční úvěry ke krytí.....	22
Předpokládaný vývoj podnikatelské činnosti emitenta a hospodářských výsledků	22
Doplňující informace o emitentovi.....	22

Prohlášení oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Účetní pravidla a metody použité při jejím sestavování se shodují s těmi, které byly použity při poslední roční závěrce.

Wüstenrot hypoteční banka a. s.



Michael Pupala
představenstva představenstva



Lars Kohler
člen představenstva

Všeobecné údaje o emitentovi

Obchodní firma, sídlo a právní forma emitenta

Obchodní firma:	Wüstenrot hypoteční banka a. s.
Právní forma:	akciová společnost
IČO:	26747154
Sídlo:	Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
www:	www.wustenrot.cz
Datum zápisu do OR:	23. 12. 2002
Základní kapitál zapsaný v OR:	1 090 000 000 Kč
Splacený základní kapitál:	100 %
Akcie:	1 090 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055.

Jediný akcionář banky

Obchodní firma:	Wüstenrot & Württembergische AG
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, SRN
Podíl na základním kapitálu:	100,00 %
Podíl na hlasovacích právech:	0,00 %
Počet akcií:	1 090 ks (jmenovitá hodnota 1 akcie je 1 000 000 Kč)

Subjekt oprávněný vykonávat hlasovací práva jediného akcionáře

Obchodní firma:	Wüstenrot - stavební spořitelna a. s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Na hřebenech II 1718/8, 140 00 Praha 4
Podíl na základním kapitálu:	0,00 %
Podíl na hlasovacích právech:	100,00 %
Počet akcií:	0

Profil emitenta

Wüstenrot hypoteční banka a. s. (dále též emitent nebo WHB) získala bankovní licenci dne 13. 11. 2002. Založení Wüstenrot hypoteční banky a. s. mělo za cíl dokompletovat nabídku české větve společností Wüstenrot v oblasti financování bydlení. Hlavním úkolem bylo nabídnout ty formy financování, které nemohla nabídnout Wüstenrot - stavební spořitelna a. s., tj. hypoteční úvěry.

Emitentovi bylo uděleno povolení k výkonu činnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2002/4220/520 ze dne 31. 10. 2002, které nabylo právní moci dne 13. 11. 2002 a rozhodnutím České národní banky č. j. 2003/4171/520 ze dne 10. 10. 2003, které nabylo právní moci dne 14. 10. 2003.

K dosažení synergických efektů uzavřely společnosti Wüstenrot hypoteční banka a. s. a Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. dne 17. 12. 2015 smlouvu o outsourcingu, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2016. Tato smlouva byla s účinností od 29. 2. 2016 nahrazena novou smlouvou o outsourcingu.

Hlavním účelem smlouvy je zefektivnění činnosti společností Wüstenrot hypoteční banka a. s. a Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. v České republice. Strany se dohodly na vzájemném outsourcingu činností. Organizační schéma na str. 6 této zprávy zobrazuje všechny činnosti emitenta s rozdělením na činnosti přímo vykonávané emitentem, a to i pro další společnost, a na činnosti outsourcované, které pro emitenta vykonává jiná společnost.

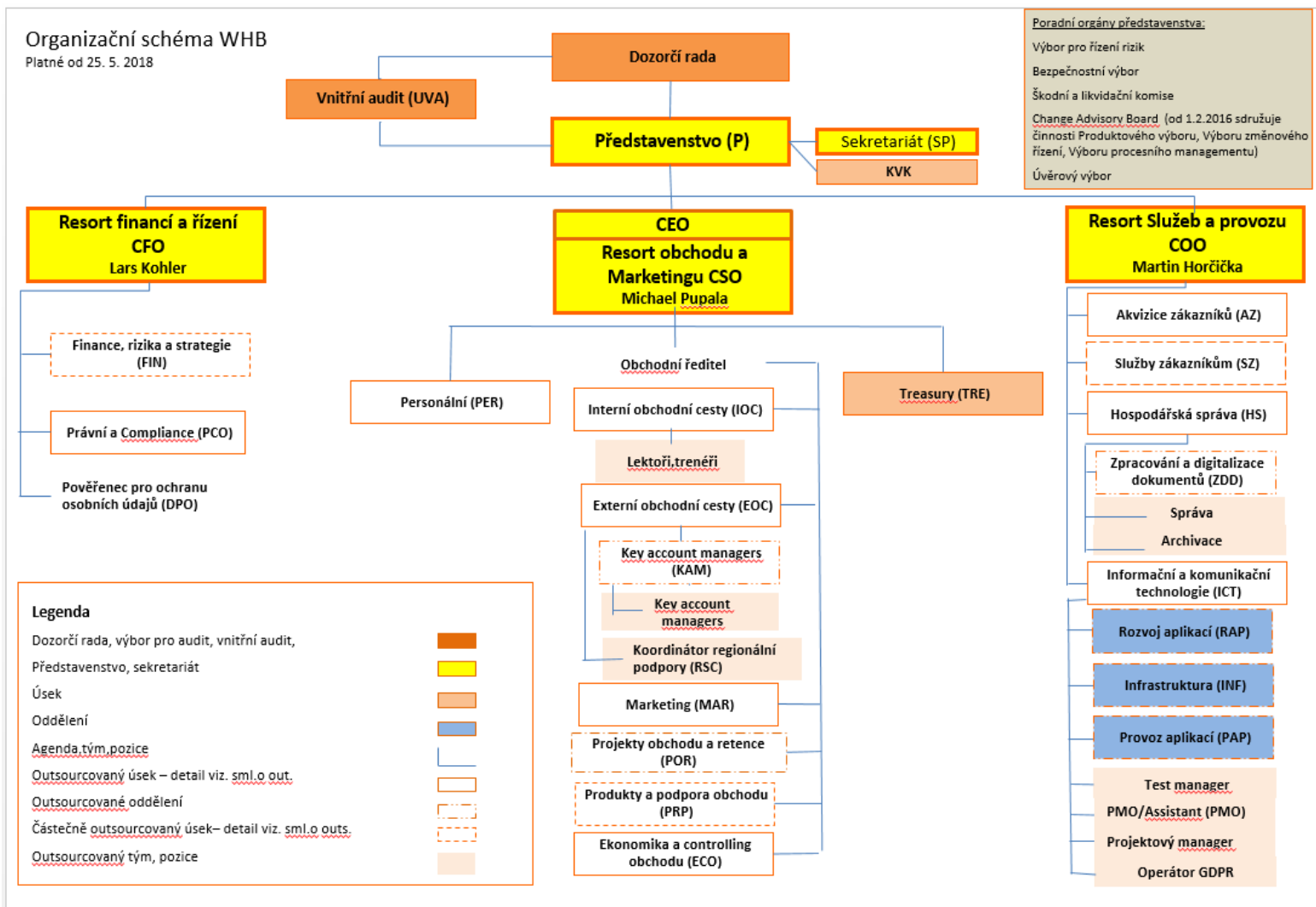
Wüstenrot s jednotným vedením, jednotnou organizací a obchodní sítí kvalifikovaných finančních poradců pokrývá potřeby současných i budoucích klientů v oblasti finančních služeb.

Schvalujícím místem úvěrových obchodních případů je centrála společnosti, která společně se zaměstnanci na detašovaných pracovištích (tzv. regionální centra) vykonává zejména funkce řídicího koordinujícího metodického centra. Výše uvedenou činnost (zajištění procesu schvalování, posuzování bonity, rozhodnutí o výši úvěru a uzavírání úvěrových obchodů) vykonává v rámci smlouvy o outsourcingu Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

Produkty Wüstenrot hypoteční banky a. s. jsou nabízeny zejména prostřednictvím vlastní sítě finančních poradců skupiny Wüstenrot a externích poradenských firem. Zprostředkovávat hypoteční úvěry může pouze držitel „Hypotečního certifikátu“. Získání tohoto certifikátu je podmíněno úspěšným absolvováním odborného školení. Kromě těchto školení pořádá Wüstenrot hypoteční banka a. s. pro hypoteční poradce pravidelné semináře ke zvýšení kvality poradenství úvěrových obchodů.

Vyhodnocení rizik spojených se zajištěním nemovitostí vhodných do zástavy je plně v kompetenci úseku cenových a technických posudků na centrále banky.

Organizační schéma WHB platné k 30. 6. 2018



Popis podnikání emitenta

Wüstenrot hypoteční banka a. s. se profiluje jako specializovaná banka s celostátní působností, jejíž hlavní obchodní činností je poskytování hypotečních úvěrů a emitování hypotečních zástavních listů.

Nabízené produkty a služby

Kromě služeb hypotečního bankovníctví nabízí finanční skupina Wüstenrot na území České republiky produkty retailového bankovníctví a dále produkty stavebního spoření (prostřednictvím Wüstenrot - stavební spořitelny a. s.).

Wüstenrot hypoteční banka a. s. nabízí širokou škálu produktů hypotečního bankovníctví, určených jak fyzickým, tak právnickým osobám. Hypoteční úvěry pro fyzické osoby nabízí WHB také pod souhrnným názvem "Hypotéka Wüstenrot". Podíl jednotlivých produktů WHB na celkovém počtu uzavřených hypotečních úvěrů uvádíme v tabulce níže.

- Hypotéka pro vlastní bydlení – hypoteční úvěr pro fyzické osoby poskytovaný za účelem pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení včetně objektu individuální rekreace. Minimální výše Hypotéky pro vlastní bydlení je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- Hypotéka Refin – úvěr určený na refinancování úvěru u jiné banky nebo stavební spořitelny poskytnutého na účely spojené s bydlením. Část Hypotéky Refin může být použita i na další účely spojené s bydlením. Minimální výše Hypotéky Refin je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- Hypotéka ProRefin – produkt určený ke konsolidaci stávajících úvěrů na bydlení poskytnutých u jiné banky nebo stavební spořitelny (refinancování účelových úvěrů Hypotékou Refin) a spotřebitelských úvěrů, např. půjček u jiné banky (refinancování neúčelových úvěrů Hypotékou na cokoliv). Obchodní název Hypotéky ProRefin vyjadřuje současné poskytnutí Hypotéky Refin a Hypotéky na cokoliv. Celkové zatížení nemovitosti oběma úvěry nesmí překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Jestliže celkové zatížení nemovitosti překročí 70 % zástavní hodnoty, nesmí být výše Hypotéky na cokoliv vyšší než výše Hypotéky Refin.
- Hypotéka na cokoliv – tzv. "americká hypotéka", tj. hypoteční úvěr, při němž žadatel neuvádí účel použití úvěru. Minimální výše Hypotéky na cokoliv je již 150 tisíc Kč, maximální výše nesmí překročit 70 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. V kombinaci s Hypotékou určenou na bydlení nesmí zatížení nemovitosti oběma úvěry překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti je minimálně 5 let, maximálně 20 let. Při výši úvěru od 150 tisíc korun do 300 tisíc korun je možné zvolit i dobu splatnosti úvěru nižší než 5 let.
- Hypotéka na pronájem – je určena k financování nemovitostí k bydlení za účelem pronájmu nebo investice do objektu individuální rekreace. Minimální výše Hypotéky na pronájem je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 60 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- Hypotéka dopředu – hypoteční úvěr pro fyzické osoby poskytovaný za účelem budoucího pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení. Pořizovaná nemovitost ani nemovitosti zajišťující úvěr nemusí být v okamžiku podpisu smlouvy známa; na vyhledání pořizované nemovitosti, zajištění úvěru a čerpání má žadatel k dispozici lhůtu (12 měsíců). Minimální výše Hypotéky dopředu je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 80 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- HypoRevit – hypoteční program pro bytová družstva a obce na rekonstrukce, modernizace, opravy či koupi domů v rámci privatizace bytového fondu. Minimální výše je 300 tisíc korun, maximální výše nesmí překročit 70 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 25 let.
- TopRevit – je určený pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Jedná se o úvěr bez zástavy nemovitosti na financování rekonstrukcí, modernizací nebo oprav nemovitostí určených k bydlení.

Dále Wüstenrot hypoteční banka a. s. nabízí fyzickým osobám nepodnikatelům možnost využít produkty retailového bankovníctví.

- Wüstenrot Spořicí účet – samostatně vedený účet, který nabízí klientovi zhodnocení vkladů, přičemž s prostředky vloženými na účet může klient kdykoli disponovat. K základní úrokové sazbě poskytuje banka navíc věrnostní úrokový bonus. Ten je odstupňován dle délky fixace vkladu, která je možná na dobu 3, 6, 9 nebo 12 měsíců. Současně se založením účtu je klientovi zřízeno internetové bankovníctví, jehož prostřednictvím klient účet ovládá. Účet lze ovládat rovněž telefonicky.
- Wüstenrot Běžný účet – samostatně vedený účet, který umožňuje omezený platební styk (neumožňuje trvalé příkazy, inkasa, zahraniční platební styk a není možné k němu vydat platební kartu). Ovládání běžného účtu je možné prostřednictvím internetového bankovníctví a dále pak telefonicky přes operátora banky.
- Wüstenrot Termínovaný vklad – je vhodný pro dlouhodobější zhodnocování finančních prostředků klienta. Wüstenrot hypoteční banka nabízí jednorázové termínované vklady s délkou splatnosti od 1 roku do 5 let bez možnosti předčasného výběru části vkladu. K termínovanému vkladu banka zdarma vede Wüstenrot Běžný účet, na který je termínovaný vklad navázán.
- Termínovaný vklad pro právnické osoby – společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvům banka nabízí možnost zhodnocování finančních prostředků na revolvingových a jednorázových termínovaných vkladech se splatností 3 měsíce až 5 let. Tyto termínované vklady jsou vedeny samostatně (bez běžného účtu) a nejsou ovládány prostřednictvím internetového bankovníctví.

Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem uzavřených hypotečních úvěrů k 30. 6. 2017 a 30. 6. 2018.

	Počet HÚ kmen v ks		Objem HÚ kmen v mil. Kč	
	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018
STAV UZAVŘENÝCH SMLUV HÚ	26 073	27 830	37 459	41 875
HÚ na bydlení	11 724	12 567	16 446	18 751
- HÚ na bydlení do 70 %	8 408	8 764	11 120	12 256
- HÚ na bydlení 71 % - 85 %	2 487	2 977	4 084	5 209
- HÚ na bydlení nad 85 % (100% HÚ)	635	635	951	951
- HÚ na pronájem	194	191	290	334
Refin	10 818	11 776	17 423	19 316
- Refin do 70 %	8 931	9 562	13 709	14 906
- Refin 71 % - 85 %	1 874	2 201	3 689	4 385
- Refin nad 85 %	13	13	25	25
Hypotéka na cokoliv	2 952	2 923	1 927	1 987
HÚ na vybavení domácnosti	18	16	4	4
Hyporevit	60	58	307	270
Firemní hypotéka	4	5	21	242

Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem uzavřených a platných produktů retailového bankovníctví včetně právnických osob a mezibankovního trhu k 30. 6. 2017 a 30. 6. 2018.

	Objem zůstatků - včetně koncernu v mil. Kč	
	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018
Vklady celkem	16 741	16 889
Vklady klientů - FO	14 171	14 859
Spořicí účty	13 832	14 556
Termínované vklady	190	178
Běžné účty	149	124
Právnické osoby	2 570	2 030
Termínované vklady	2 560	2 006
Běžné účty	10	25

	Počet platných smluv v kmeni v ks	
	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018
Vklady celkem	38 530	38 812
Vklady klientů - FO	38 243	38 492
Spořicí účty	35 602	35 747
Termínované vklady	387	327
Běžné účty	2 254	2 418
Právnické osoby	287	320
Termínované vklady	94	90
Běžné účty	193	230

Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky a. s.

Prodej hypotečních úvěrů je realizován především prostřednictvím vlastní a externí sítě obchodních zástupců, kteří jsou placeni formou provizí v závislosti na objemu a kvalitě bankou schválených úvěrů. Síť vlastních poradců řídí organizačně Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. a metodicky útvar Podpora obchodu. Hypoteční úvěry mohou zprostředkovávat pouze finanční poradci a vedoucí prodejních týmů, kteří získají certifikát Wüstenrot hypoteční banky. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, který vstoupil v účinnost 1. prosince 2016, klade zvýšené požadavky na odbornou způsobilost osob zprostředkovávajících spotřebitelské úvěry. Požadavky na odbornost sestávají z (i) všeobecných znalostí (středoškolské vzdělání s maturitou či vyšší nebo alespoň 3 roky nepřetržité praxe v oblasti poskytování či zprostředkování spotřebitelského úvěru) a (ii) odborných znalostí, které se prokazují osvědčením o úspěšném absolvování zkoušky dle tohoto zákona. Zákon poskytuje pro absolvování zkoušky lhůtu 24 měsíců od vstupu tohoto zákona v účinnost. Emitent vyvíjí intenzivní aktivitu k tomu, aby v zákonné lhůtě všichni poradci zapojení do vlastní sítě splňovali požadavky zákona na odbornost, a poskytuje poradcům podporu včetně např. bezplatných školení aj.

Kvalita práce finančních poradců je zajišťována prostřednictvím manažerů obchodní sítě – ředitelů oblastí a regionálních ředitelů – a dále pomocí regionálních konzultantů na regionálních centrech, případně regionálních školitelů a trenérů s působností po celé ČR. Pro zprostředkování nabídky hypotečních a kombinovaných produktů banky jsou využíváni také poradci externích zprostředkovatelských firem.

Zpracování cenových a technických posudků v rámci oceňování nemovitostí je činnost, která úzce souvisí jak s hypotečním úvěrováním, tak s vydáváním a správou hypotečních zástavních listů. Posuzování a oceňování nemovitostí je zajištěno vlastními zaměstnanci banky ve spolupráci s externími smluvně vázanými odhadci.

Produkty retailového bankovníctví jsou zprostředkovávány pomocí vlastní a externí obchodní sítě. Klient (fyzická osoba) si může sjednat produkt retailového bankovníctví rovněž prostřednictvím online formuláře umístěného na www.wustenrot.cz.

Vývoj podnikatelských aktivit

Přehled uzavřených hypotečních úvěrů HÚ emitenta k 30. 6. 2017 a 30. 6. 2018

	Počet HÚ kmen		Objem HÚ kmen v mil. Kč	
	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018
Do 3 mil. Kč	23 771	25 069	26 870	29 119
3 – 5 mil. Kč	1 808	2 201	6 801	8 282
5 – 10 mil. Kč	438	498	2 862	3 262
10 – 25 mil. Kč	49	54	686	751
25 – 50 mil. Kč	7	7	240	240
Nad 100 mil Kč	0	1	0	221
Celkem	26 073	27 830	37 459	41 875

Předmět použití uzavřených hypotečních úvěrů emitenta HÚ (včetně úvěrů bez zajištění) k 30. 6. 2017 a 30. 6. 2018

	Počet HÚ kmen v ks		Objem HÚ kmen v mil. Kč	
	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2017	k 30. 6. 2018
Koupě bytu nebo rodinného domu	9 965	10 555	14 494	16 054
Modernizace a rekonstrukce	2 376	2 472	3 302	3 436
Nové byty a rodinné domy	1 560	1 696	3 183	3 649
Ostatní	136	123	162	152
Refinancování	6 599	7 575	10 490	12 665
Koupě a dostavba	197	205	258	289
Vypořádání dědictví	129	132	133	145
Vypořádání spol. jmění manželů	216	240	207	240
Neúčelový úvěr	2 553	2 501	1 651	1 691
Refinancování bez bonity	2 342	2 331	3 578	3 554
Celkem	26 073	27 830	37 459	41 875

V silně konkurenčním prostředí hypotečního trhu Wüstenrot hypoteční banka a.s. obhájila své postavení, což dokazují výše uvedená čísla. Stav v objemu uzavřených a platných hypotečních úvěrů, včetně úvěrů bez zajištění k 30. 6. 2018 se ve srovnání s příslušným obdobím loňského roku zvýšil o 11,2 %, vzrostl tedy na 41,7 mld. Kč, což je zdravým základem pro dosažení dalších strategických cílů. Wüstenrot hypoteční banka a.s. pokrývá společně se stavební

spořitelnou Wüstenrot kompletně sféru financování bydlení, a to produkty odpovídajícími přesně potřebám klientů. Bance se daří držet kvalitu svého úvěrového portfolia na velmi dobré úrovni. Refinancování úvěrových obchodů se uskutečňuje prostřednictvím hypotečních zástavních listů, krátkodobých výpůjček na finančním trhu, případně přímo od mateřské společnosti a klientskými vklady retailového bankovníctví na spořicíh účtech a termínovaných vkladech soukromých osob. Dochází tak k celkové diverzifikaci získávání finančních prostředků.

Wüstenrot hypoteční banka využívá deriváty (úrokové swapy), které jsou drženy do splatnosti a slouží výhradně k zajištění úrokového rizika.

Produkty retailového bankovníctví jsou oblíbené, což dokládá i počet a objem sjednaných účtů. K 30. 6. 2018 bylo uzavřeno více než 38,8 tisíc účtů s objemem vkladů 16,9 mld. Kč. V současné době nabízí Wüstenrot hypoteční banka spořicí účet, běžný účet a termínovaný vklad, přičemž naprostá většina klientských vkladů je umístěna na spořicíh účtech.

Orgány společnosti

Společnost je akciovou společností ve smyslu § 243 a následujících zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („zákon o obchodních korporacích“). V souladu s ním a se stanovami společnosti tvoří orgány emitenta valná hromada, představenstvo a dozorčí rada. Výbor pro audit je výborem dozorčí rady. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích a podíílil se mu jako celku.

K 31. prosinci 2017 skončil ve své funkci člena představenstva pan Kurt Scheuermann, který byl odpovědný za resort obchodu a marketingu. Ve funkci jej od 1. ledna 2018 nahradil pan Bc. Michael Pupala, MBA, který má dlouholeté zkušenosti z finančního sektoru. K 3. lednu 2018 skončil ve funkci předsedy představenstva pan Lars Kohler, kterého v této funkci vystřídal pan Pupala. Pan Kohler je dále členem představenstva odpovědným za resort financí a řízení. K 23. únoru 2018 skončil ve své funkci člen představenstva pan JUDr. Boris Čuchran, který byl odpovědný za resort služeb a provozu. Ve funkci jej od 1. dubna 2018 nahradil pan Ing. Martin Horčíčka, manažer se zkušenostmi z České republiky i zahraničí.

Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

Základní kapitál, poměrové ukazatele a údaje o finanční situaci emitenta

K 30. 6. 2018 činil základní kapitál emitenta zapsaný v obchodním rejstříku 1 090 mil. Kč a byl plně splacen. Byl rozdělen do 1 090 kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč. Kapitál emitenta tvoří splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku ve výši 1 090 mil. Kč zvýšený o nerozdělený zisk a ostatní fondy v celkové výši 1 081 mil. Kč. V celkové částce nerozděleného zisku je započítán jednorázový efekt prvotního zachycení IFRS 9 ve výši – 27 mil. Kč.

Mezitímní účetní závěrka obsažená v této pololetní zprávě není ověřena auditorem.

Následující tabulky uvádějí nekonsolidované rozvahy emitenta dle IAS/IFRS k 30. 6. 2018 a srovnávací období 31. 12. 2017.

Výkaz o finanční pozici k 30. 6. 2018

v mil. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
AKTIVA		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	251	343
Pohledávky za bankami	1 802	1 458
Pohledávky za klienty	31 176	29 458
Cenné papíry držené do splatnosti	886	988
Realizovatelné cenné papíry	263	318
Majetkové účasti	4	4
Nehmotná aktiva	3	2
Splatná pohledávka z daně z příjmů	0	4
Ostatní aktiva	187	152
Aktiva celkem	34 572	32 727
ZÁVAZKY		
Závazky vůči bankám	756	1 294
Závazky vůči klientům	16 133	16 376
Závazky z emitovaných cenných papírů	15 151	12 649
Ostatní závazky	171	49
Splatný závazek z daně z příjmů	5	0
Odložený daňový závazek	29	28
Ostatní rezervy	14	8
Závazky celkem	32 259	30 404
v mil. Kč	30. 6. 2017	31. 12. 2016
VLASTNÍ KAPITÁL		
Základní kapitál	1 090	1 090
Fondy z přecenění finančních nástrojů	142	130
Nerozdělený zisk a zisk z běžného období	1 081	1 103
Vlastní kapitál celkem	2 313	2 323
Závazky a vlastní kapitál celkem	34 572	32 727

Následující tabulky uvádějí nekonsolidované výsledovky emitenta dle IAS/IFRS za období končící 30. 6. 2018 a za srovnávací období končící 30. 6. 2017.

Výkaz o úplném výsledku za období končící 30. 6. 2018

v mil. Kč	30. 6. 2018	30. 6. 2017
Výnosy z úroků	393	364
Náklady na úroky	-162	-143
Čisté úrokové výnosy	231	221
Výnosy z poplatků a provizí	18	24
Náklady na poplatky a provize	-1	-1
Čisté výnosy z poplatků a provizí	17	23
Čistý zisk z obchodování	0	1
Ostatní provozní výnosy	12	10
Osobní náklady	-14	-13
Správní náklady	-100	-98
Odpisy nehmotných a hmotných aktivu	-1	-1
Ztráty ze snížení hodnoty úvěrů a pohledávek	1	-19
Ostatní provozní náklady	-13	-13
Ostatní rezervy	-3	-2
Provozní zisk před zdaněním	130	109
Daň z příjmů	-25	-20
Čistý zisk za účetní období	105	89
Položky, které mohou být následně odúčtovány do výkazu zisku a ztráty		
Fond z přecenění zajišťovacích derivátů:	21	58
Změny čisté reálné hodnoty	17	65
Zisk/ztráta z přecenění vykázaná do zisku nebo ztráty	4	-7
Fond z přecenění realizovatelných cenných papírů:	-6	-4
Změny čisté reálné hodnoty	-6	-4
Změna související odložené daně	-3	-10
Ostatní úplný výsledek	12	44
Úplný výsledek za účetní období	117	133

Následující tabulky uvádějí vysvětlující poznámky k výkazu o finanční pozici.

Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Pokladní hotovost	0	0
Účty a peněžní rezervy u ČNB	251	343
Celkem	251	343

Pohledávky za bankami (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty – splatné na požádání	2	1
Termínované vklady se zbytkovou splatností do 3 měsíců	0	57
Reverzní repo operace s ČNB	1 800	1 400
Celkem	1 802	1 458

Pohledávky za klienty (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Hypoteční úvěry fyzickým osobám	29 639	28 121
Hypoteční úvěry právnickým osobám	332	124
Ostatní úvěry	1 599	1 600
Opravné položky k úvěrům klientům	-394	-387
Celkem	31 176	29 458

Cenné papíry držené do splatnosti (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dluhové cenné papíry – kotované:		
Státní dluhopis VAR/2023 ISIN: CZ0001003123	278	279
Státní dluhopis 2,50/2028 ISIN: CZ0001003859	50	49
Státní dluhopis VAR/2020 ISIN: CZ0001004113	100	100
Státní dluhopis VAR/2027 ISIN: CZ0001004105	409	410
Komerční banka HZL VAR/2028 ISIN: CZ0002003064	0	100
Oberbank Bond Garant3 ISIN: AT000B126644	50	50
Celkem	887	988
Opravná položka	-1	0
Celkem	886	988

Realizovatelné cenné papíry (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dluhové cenné papíry – kotované:		
Státní dluhopis VAR/2023 ISIN: CZ0001003123	211	217
Société Generale VAR/2018 ISIN: XS0922134639	0	48
České dráhy VAR/2018 ISIN: CZ0003510885	52	53
Celkem	263	318

Ostatní aktiva (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	167	136
Různí dlužníci	19	13
Ostatní pohledávky	1	3
Celkem	187	152

Závazky vůči bankám (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Závazky vůči bankám – termínované vklady	756	1 294
Celkem	756	1 294
Závazky vůči klientům (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Závazky vůči klientům – splatné na požádání	14 789	14 642
Závazky vůči klientům – splatné do tří měsíců	21	186
Závazky vůči klientům – splatné do 1 roku	849	994
Závazky vůči klientům – splatné do 5 let	474	554
Závazky vůči klientům – splatné nad 5 let	0	0
Celkem	16 133	16 376
Závazky z emitovaných cenných papírů (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné na požádání	0	0
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné do tří měsíců	1 272	0
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné do 1 roku	2 443	3 324
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné do 5 let	11 334	9 174
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné nad 5 let	102	151
Celkem	15 151	12 649
Ostatní závazky (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Různí věřitelé	164	26
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	3	0
Výdaje příštích období a dohadné položky pasivní	3	21
Závazky vůči státu	1	2
Celkem	171	49
Ostatní rezervy (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Rezerva na stavební úpravy k 1.1.	2	2
Tvorba	0	0
Rozpuštění	0	0
Celkem rezerva na stavební úpravy	2	2
Rezerva na úvěrové přísliby	6	4
Úprava IFRS9	4	0
Tvorba	2	10
Rozpuštění	0	-8
Celkem rezerva na úvěrové přísliby	12	6
Celkem	14	8
Fondy z přecenění finančních nástrojů (v mil. Kč)	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Fond z přecenění zajišťovacích nástrojů	135	118
Fond z přecenění realizovatelných cenných papírů	7	12
Celkem	142	130

Následující tabulky uvádějí vysvětlující poznámky k výkazu o úplném výsledku.

Čisté úrokové výnosy (v mil. Kč)	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	352	346
Úroky z dluhopisů	7	6
Úroky z úrokových derivátů	27	12
Úroky z reverzních rep s bankami	6	0
Úroky z depozit u bank	1	0
Úrokové výnosy celkem	393	364
Úroky z emitovaných cenných papírů	-103	-88
Úroky ze závazků vůči klientům	-34	-33
Úroky ze závazků vůči bance	-2	-1
Úroky z úrokových derivátů	-23	-21
Úrokové náklady celkem	-162	-143
Čistý úrokový výnos	231	221

Ztráty ze snížení hodnot úvěrů a pohledávek (v mil. Kč)	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Tvorba opravných položek za klienty	-30	-39
Odepsané pohledávky	-11	-4
Postoupené pohledávky	-4	-2
Rozpuštění opravných položek z důvodu nadbytečnosti	31	20
Použití opravných položek na odpis pohledávek	15	6
Celkem	1	-19

Osobní náklady (v mil. Kč)	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Mzdy a odměny	-11	-10
Sociální a zdravotní pojištění	-3	-3
Celkem	-14	-13

Správní náklady (v mil. Kč)	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Náklady na outsourcing	-90	-88
Náklady na marketing	-3	-3
Nájemné, včetně energií a služeb	-2	-2
Telekomunikace a počítačové zpracování	-3	-2
Náklady na právní a daňové poradenství	-1	-1
Ostatní náklady	-1	-2
Celkem	-100	-98

Ostatní provozní výnosy (v mil. Kč)	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Výnosy z outsourcingu	11	10
Ostatní provozní výnosy	1	0
Celkem	12	10

Ostatní provozní náklady (v mil. Kč)	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Soudní poplatky, pokuty a penále	-1	-2
Pojištění vkladů	-12	-11
Ostatní provozní náklady	0	0
Celkem	-13	-13

Vymezení použitých alternativních výkonnostních ukazatelů**I. Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)**

Zisk nebo ztráta po zdanění přepočtená na roční základ děleno průměrná hodnota aktiv kompenzovaná o opravné položky k datu.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	105	89
<i>Zdroj: Výkaz o finanční situaci</i>	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Aktiva celkem (v mil. Kč)	34 572	32 736
Průměrná aktiva k datu (v mil. Kč)	33 546	30 846
Rentabilita průměrných aktiv k datu	0,63%	0,58%

II. Rentabilita průměrného kapitálu Tier 1 (ROAE)

Zisk nebo ztráta po zdanění přepočtená na roční základ děleno průměrná hodnota kapitálu Tier 1 k datu.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	105	89
	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Kapitál Tier 1 celkem (v mil. Kč)	2 070	2 001
Průměrný Kapitál Tier 1 (v mil. Kč)	2 019	1 947
Rentabilita průměrného kapitálu Tier 1 k datu	10,40%	9,14%

III. Aktiva na jednoho pracovníka

Hodnota aktiv celkem kompenzovaná o opravné položky děleno evidenční stav zaměstnanců k datu.

<i>Zdroj: Výkaz o finanční situaci</i>	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Aktiva celkem (v mil. Kč)	34 572	32 736
	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Evidenční stav zaměstnanců	44	41
Aktiva na jednoho pracovníka v mil. Kč k datu	786	798

IV. Správní náklady na jednoho pracovníka

Správní náklady přepočtené na roční základ děleno evidenční stav zaměstnanců k datu. Správní náklady obsahují položky správní náklady, osobní náklady a náklady na Fond pojištění vkladů.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Správní náklady (v mil. Kč)	100	98
Osobní náklady (v mil. Kč)	14	13
Náklady Fond pojištění vkladů (v mil. Kč)	12	11

	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Evidenční stav zaměstnanců	44	41
Správní náklady na jednoho pracovníka v mil. Kč k datu	6	6

V. Zisk nebo ztráta po zdanění na jednoho pracovníka

Zisk nebo ztráta po zdanění přepočtená na roční základ děleno evidenční stav zaměstnanců k datu.

Zdroj: Výkaz zisku a ztráty	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	105	89

	30. 6. 2018	30. 06. 2017
Evidenční stav zaměstnanců	44	41
Správní náklady na jednoho pracovníka v mil. Kč k datu	5	4

Popis podnikatelského seskupení

Struktura akcionářů Wüstenrot hypoteční banky a. s. k 30. 6. 2018

Název a sídlo	Počet akcií	Podíl na základním kapitálu
Wüstenrot & Württembergische AG Stuttgart, Spolková republika Německo	1 090	100,00 %

Údaje o struktuře konsolidačního celku, jehož je emitent součástí

Wüstenrot & Württembergische AG, se sídlem Gutenbergstraße 30, Stuttgart, SRN:

- podíl na základním kapitálu emitenta 100,00 %
- podíl na hlasovacích právech 0,00 %

Wüstenrot - stavební spořitelna a. s., se sídlem Na hřebenech II 1718/8, 140 00 Praha 4

- podíl na základním kapitálu emitenta 0,00 %
- podíl na hlasovacích právech 100,00 %

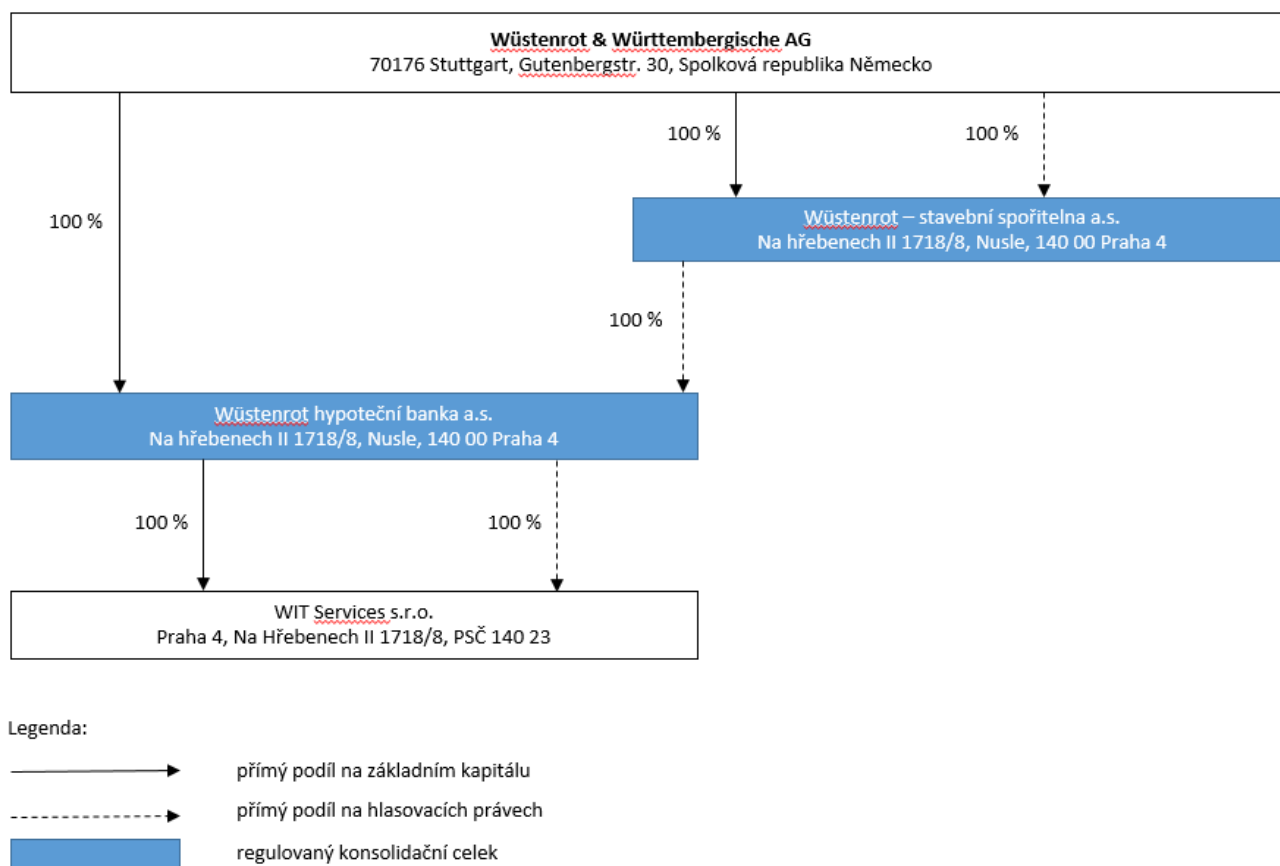
Dne 14. 5. 2007 byla mezi společnostmi Wüstenrot & Württembergische AG a Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. uzavřena dohoda, na základě které byla Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. pověřena disponováním s akcionářskými právy ve Wüstenrot hypoteční bance a. s. ve výši 90 %. Dohodu schválila Česká národní banka dne 18. 6. 2007, rozhodnutí nabylo právní moci dne 19. 6. 2007.

Dne 19. 4. 2010 byl uzavřen dodatek k této smlouvě, ve kterém se smluvní strany dohodly, že Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. je oprávněna disponovat s hlasovacími právy společnosti Wüstenrot hypoteční banka a. s., která odpovídají navýšení akciového podílu o 10 % po odečtení hlasovacích práv vztahujících se k jedné akcií.

Dne 11. 8. 2016 byl, v souvislosti s převodem vlastnictví k 1 akcií emitenta ze společnosti W&W Gesellschaft für Finanzbeteiligungen mbH na společnost Wüstenrot & Württembergische AG, uzavřen druhý dodatek k této smlouvě, ve kterém se smluvní strany dohodly, že Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. je oprávněna disponovat s hlasovacími právy ve společnosti Wüstenrot hypoteční banka a. s. i ke zbývajícím 1 akcií. Společnost Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. tedy

na základě výše uvedených smluvních ujednání se společností Wüstenrot & Württembergische AG disponuje 100 % hlasovacích práv ve společnosti Wüstenrot hypoteční banka a. s.

Grafické znázornění konsolidačního celku, nad nímž ČNB vykonává dohled na konsolidovaném základě a jehož členem je povinná osoba



Emitované cenné papíry

Emise akcií

Wüstenrot hypoteční banka a. s. vydala do 30. 6. 2018 celkem 1 090 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč/ks znějících na jméno, v zaknihované podobě. Každý převod akcií vyžaduje předchozí souhlas valné hromady. Akcie Wüstenrot hypoteční banky a. s. nejsou registrované na žádném regulovaném trhu v České republice ani mimo Českou republiku.

Emitent nevydal k datu vyhotovení této zprávy žádné prioritní ani zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, se kterými je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie ve jmenovité hodnotě v nich určené.

Emise hypotečních zástavních listů

Dluhopisový program

Svým rozhodnutím č. j. 2009/2513/570 ze dne 14. 4. 2009, které nabylo právní moci dne 15. 4. 2009, schválila Česká národní banka druhý dluhopisový program Wüstenrot hypoteční banky a.s. Maximální rámec objemu nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 30 mld. Kč. Doba trvání dluhopisového programu je dvacet let. Tento program má za cíl vytvořit prostor pro rozvoj WHB v dalších letech a umožňuje vysokou flexibilitu parametrů jednotlivých emisí a tím oslovení širšího spektra investorů. V rámci tohoto druhého programu vydala WHB v období 2009 až 30. 6. 2018 celkem 35 emisí hypotečních zástavních listů (HZL), z toho 3 denominované v EUR; přičemž 16 emisí bylo již zcela splaceno (včetně všech emisí denominovaných v EUR). Souhrn vydaných a nesplacených dluhopisů k 30. 6. 2018 uvádíme v souhrnné tabulce níže.

Základní prospekt druhého dluhopisového programu byl aktualizován v roce 2018 rozhodnutím České národní banky č.j. 2018/054326/ČNB/570 ke spisu sp. zn. S-Sp-2018/00013/CNB/572, které nabylo právní moci dne 25. 4. 2018.

Dluhopisy vydané v 1. pololetí 2018

V 1. pololetí 2018 WHB vydala 3 nové emise HZL a 6 tranší HZL v rámci již vydaných emisí; celkový nominální objem vydaných HZL v 1. pololetí 2018 činil 4 325 000 tis. Kč.

Datum	ISIN	Emise/Tranše	Splatnost	Nominální hodnota v (v tis. Kč)
5. 2. 2018	CZ0002005333	2. tranše	20. 12. 2020	350 000
6. 2. 2018	CZ0002004492	3. tranše	30. 6. 2022	600 000
15. 3. 2018	CZ0002003627	2. tranše	26. 6. 2019	125 000
15. 3. 2018	CZ0002005457	Nová emise	15. 3. 2023	750 000
12. 4. 2018	CZ0002005499	Nová emise	12. 4. 2023	750 000
12. 4. 2018	CZ0002004500	2. tranše	30. 6. 2023	450 000
23. 5. 2018	CZ0002005564	Nová emise – 1. tranše	23. 5. 2023	600 000
29. 6. 2018	CZ0002005564	2. tranše	23. 5. 2023	150 000
29. 6. 2018	CZ0002004500	3. tranše	30. 6. 2023	550 000
Celkem				4 325 000

Splacené HZL v 1. pololetí 2018

WHB v 1. pololetí 2018 splatila 4 emise HZL; jejich celkový nominální objem v 1. pololetí 2018 činil 1 740 356 tis. Kč.

Datum	ISIN	Nominální hodnota (v tis. Kč)
30. 4. 2018	CZ0002003528	625 000
26. 5. 2018	CZ0002003544	367 000
20. 6. 2018	CZ0002002694	248 356
26. 6. 2018	CZ0002003619	500 000
Celkem		1 740 356

Ke dni 30. 6. 2018 činil nominální objem emitovaných nesplacených hypotečních zástavních listů 14 880 000 tis. Kč.

Souhrn vydaných a nesplacených dluhopisů k 30. 6. 2018 (v tis. Kč)

ISIN	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Nominální hodnota vydaných HZL	Kupon	Závazky z HZL
CZ0002002702	20. 12. 2012	20. 12. 2018	800 000	300 000	3,36 %	305 320
CZ0002002710	20. 12. 2012	20. 06. 2019	800 000 *)	1 050 000	3,67 %	1 051 070
CZ0002002728	20. 12. 2012	20. 12. 2019	800 000 *)	1 500 000	3,98 %	1 531 508
CZ0002002736	20. 12. 2012	20. 12. 2020	800 000 *)	1 500 000	4,30 %	1 534 042
CZ0002003312	10. 12. 2013	10. 9. 2018	1 000 000 *)	1 250 000	2,16 %	1 271 750
CZ0002003510	30. 4. 2014	30. 4. 2019	500 000	70 000	2,16 %	70 252
CZ0002003551	26. 5. 2014	26. 5. 2019	700 000	360 000	1,79 %	360 609
CZ0002003627	26. 6. 2014	26. 6. 2019	500 000 *)	625 000	1,91 %	625 133
CZ0002004443	26. 5. 2016	26. 5. 2021	1 000 000 *)	1 250 000	0,92 %	1 251 022
CZ0002004492	30. 6. 2016	30. 6. 2022	1 000 000	950 000	1,24 %	950 000
CZ0002004500	30. 6. 2016	30. 6. 2023	1 000 000 *)	1 050 000	1,48 %	1 050 000
CZ0002004922	30. 3. 2017	30. 3. 2022	500 000	625 000	1,60 %	627 500
CZ0002004963	27. 4. 2017	27. 4. 2022	500 000 *)	625 000	1,49 %	626 630
CZ0002005093	29. 6. 2017	29. 6. 2022	500 000 *)	625 000	1,07 %	625 018
CZ0002005127	19. 7. 2017	19. 7. 2024	500 000	100 000	1,63 %	101 543
CZ0002005333	20. 12. 2017	20. 12. 2020	600 000 *)	750 000	1,62 %	756 413
CZ0002005457	15. 3. 2018	15. 3. 2023	600 000 *)	750 000	2,12 %	754 638
CZ0002005499	12. 4. 2018	12. 4. 2023	600 000 *)	750 000	2,17 %	753 526
CZ0002005564	23. 5. 2018	23. 5. 2023	600 000 *)	750 000	1,72 %	751 326
Celkem			13 300 000	14 880 000		14 997 300

*) WHB využila svého práva zvýšit objem dluhopisů dle emisních podmínek emisí CZ0002002710, CZ0002002728 a CZ0002002736 (až do celkové jmen. hodnoty 1,5 mld. Kč), CZ0002003312, CZ0002004443 a CZ0002004500 (až do celkové jmen. hodnoty 1,250 mld. Kč), CZ0002003627, CZ0002004922, CZ0002004963 a CZ0002005093 (až do celkové jmen. hodnoty 625 mil. Kč), CZ0002005333, CZ0002005457, CZ0002005499 a CZ0002005564 (až do celkové jmen. hodnoty 750 mil. Kč).

Hypoteční úvěry ke krytí

Závazky z hypotečních zástavních listů byly v souladu se zákonem 190/2004 Sb. o dluhopisech plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů.

Řádné krytí hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů k 30. 6. 2018 (v tis. Kč, ks)

	30. 6. 2018	30. 6. 2017
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	25 029	23 790
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (Kč)	60 667 579	55 263 297
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (jistina) (Kč) ¹⁾	28 462 773	25 855 157
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (příslušenství) (Kč)	18 442	23 056
Řádné krytí celkem	28 481 215	25 878 213

¹⁾ Rozdíl mezi touto položkou a položkou „Pohledávky za klienty“ (viz Výkaz o finanční pozici k 30. 6. 2018) jsou úvěry, které nesplňují podmínky pro zařazení do registru krytí.

Předpokládaný vývoj podnikatelské činnosti emitenta a hospodářských výsledků

Wüstenrot hypoteční banka a. s. klade při své podnikatelské činnosti hlavní důraz na podporu financování bytových potřeb klientů z řad fyzických osob. I navzdory vysoké konkurenci dosáhl počet i objem uzavřených hypotečních úvěrů (včetně úvěrů bez zajištění) k 30. 6. 2018 vyšších hodnot než ve stejném období předchozího roku. Emitent očekává i v druhé polovině roku 2018 mírné navýšení objemu uzavřených hypotečních úvěrů, samozřejmě při dodržení své strategie, tj. zejména minimalizace úvěrového a úrokového rizika.

Úspěšnou nabídkou depozitních produktů (spořicíh účtů a termínovaných vkladů soukromým osobám) se bance podařilo zajistit stabilní zdroj financování. Emitent plánuje i v druhé polovině roku 2018 využití těchto zdrojů k diverzifikaci svého financování.

Na straně rizik je mimořádná pozornost věnována kvalitě úvěrového portfolia. V zájmu udržení doposud velmi kvalitního portfolia úvěrů bude banka pokračovat v efektivním řízení úvěrového rizika. Poměr tvorby opravných položek k velikosti úvěrového portfolia je stabilizovaný.

Emitent bude dále využívat úrokových derivátů k zajištění úrokových pozic.

Doplňující informace o emitentovi

Účasti v jiných společnostech

Wüstenrot hypoteční banka a. s. má 100% podíl ve společnosti WIT Services s.r.o., se sídlem Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8, PSČ 140 23, IČO: 290 52 874, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod sp. zn. C163124.

Údaj o platební schopnosti společnosti

Wüstenrot hypoteční banka a. s. neevidovala k 30. 6. 2018 žádné bankovní úvěry ani jiné závazky nesplacené ve lhůtě.

Vstup společnosti do konkurzu, sloučení, splynutí, rozdělení společnosti

Společnost nevstoupila do procesu konkurzu, sloučení, splynutí ani rozdělení.